

TÜRKİYE

Gayrimenkul Pazarı Görünümü

Birinci Çeyrek | 2021

Ofis
Perakende
Sanayi ve Lojistik



PAZARA BAKIŞ

TÜRKİYE

Perakende 1.Ç. 2021

CUSHMAN & WAKEFIELD

PAZAR GÖSTERGELERİ

Birincil Kiralar: Kurdaki dalgalanma ve Kovid-19 pandemisi birincil kiralar üzerinde aşağı yönlü baskı oluşturmaktadır. ▼

Birincil Getiri Oranları: İşlemler sınırlı olsa da, birincil getiri oranlarında kısmi artış görülmektedir. ▲

Arz: Geliştirme faaliyetleri yavaşlarsa da inşaat halindeki projeler sürekliliğini korumaktadır. Alışveriş merkezi açılışlarında ertelemeler mevcuttur. ▲

Talep: Perakendeci talebi pandemi kaynaklı kısıtlamaların etkisiyle düşük seviyede kaydedilmeye devam etmektedir. ▼

Birincil Perakende Kiraları – Mart 2021

Ana Cadde Mağazaları	₺	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M ² /AY	M ² /AY	M ² /YIL	FT ² /YIL	1 YIL	5 YIL, YBBO
İstanbul	760	105	1.000	117	-19,2	-17,8
İzmir	370	45	480	50	-25,0	-23,3
Ankara	450	60	600	67	-25,0	-15,6

Birincil Perakende Getiri Oranları – Mart 2021

ANA CADDE MAĞAZALARI	2021	2020	2020	10 Yıl	
	1. Ç.	4. Ç.	1. Ç.	Yüksek	Düşük
(Değerler brüt, %)					
İstanbul	7,50	7,25	7,25	7,50	5,80
İzmir	8,50	8,25	8,25	10,50	7,50
Ankara	8,50	8,25	8,25	10,50	7,00

ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ	2021	2020	2020	10 Yıl	
	1. Ç.	4. Ç.	1. Ç.	Yüksek	Düşük
(Değerler Brüt, %)					
Türkiye	8,00	7,75	7,75	8,25	7,00

Genel Bakış

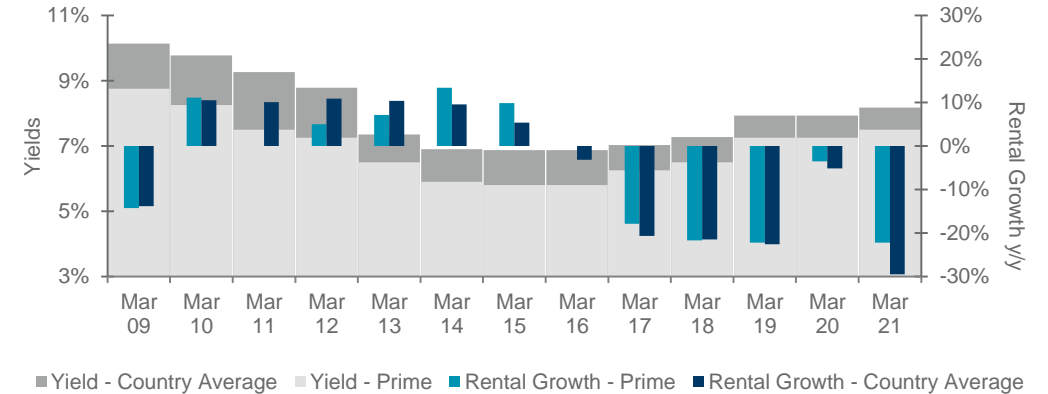
Kovid-19 pandemisinin perakende pazarındaki etkileri süregelen kısıtlamalar nedeniyle 2021 yılının ilk çeyreğinde kaydedilmeye devam etmiştir. Sokağa çıkma kısıtlamalarının yanında, perakendecilerin faaliyetlerindeki sınırlandırmalar toplam ciro ve ziyaretçi sayısı endekslerine yansımıştır. AYD/Akademetre'nin alışveriş merkezleri toplam ziyaretçi sayısı endeksinde Şubat 2021'de geçen yıla kıyasla %62 düşüş kaydedilirken, Ocak ayına göre %9,4 artış kaydedilmiştir.

Pandemi öncesi dönemde, 2020 yılının ilk iki ayında, tüm kategoriler bazında iyileşme sinyalleri gösteren alışveriş merkezleri ciro endeksi Şubat 2021'de geçen yıla kıyasla %22,6 düşüş göstermiştir. Öte yandan, Şubat ayında ciro endeksi Ocak ayına kıyasla %10,3 oranında artış göstererek daha iyi bir performans sergilemiştir.

Kategoriler bazında bakıldığında en dramatik düşüşün %59 ile yeme içme kategorisinde yaşandığı görülmektedir. Giyim ve ayakkabı kategorilerinde yıllık bazda yaşanan düşüş %30 seviyesinde olurken, pandemi başlangıcından itibaren gelişme gösteren teknoloji kategorisi Şubat ayında %7 büyüme kaydederek, artış gösteren tek kategori olmuştur. Ciro ve ziyaretçi sayısı göstergelerinin yılın ikinci yarısında kısıtlamaların gevşetilmesiyle iyileşmesi beklenmektedir.

Öte yandan, TÜİK verilerine göre, takvim etkilerinden arındırılmış perakende satış hacmi ve cirosu Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre sırasıyla %4,6 ve %21 artış kaydetmiştir. Pandemi sonucu tüketici alışkanlıkları değişimine paralel olarak online satış hacmi Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına kıyasla %80,1 oranında, online satış cirosu ise %105,9 oranında ciddi artışlar kaydetmiştir. Bununla birlikte, Şubat ayında enflasyon %16,2 olarak gerçekleşirken, tüketici güven endeksi Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına kıyasla %7 artış göstermiştir.

YAKIN DÖNEM PERFORMANSI



Kullanıcı Odağı

Hem hafta sonu yasakları hem de faaliyet kısıtlandırmalarının birinci çeyrekte devam etmesi, perakende pazarında kullanıcı talebi üzerindeki baskısını sürdürmüştür. Bununla birlikte, yerel ve uluslararası perakendeci talebinin yılın ilk yarısında düşük seviyelerde seyredeceği ve yatırım planlarının orta ve uzun vadede kaydedileceği öngörülmektedir. Diğer yandan pandemi ile dönüşüm yaşayan perakende pazarında deneyim odaklı fiziksel mağazacılık kavramı sektörde yerini güçlendirmektedir. Yılın ilk çeyreğinde, Paşabahçe Mağazaları Bağdat Caddesi'nde 3 katta ve yaklaşık 1.200 m²'lik alanda kurulu, müşterilerine dijital seçenekler sunan ilk deneyim mağazasını açmıştır. Kozmetik kategorisinden Avon'un mağaza sayısı 2021 yılının ilk çeyreğinde giderek artarken; ev, mobilya kategorisinden Koçtaş Fix, aksesuar kategorisinden Storks ve giyim kategorisinden Colin's 2021'de genişlemeye devam etme kararı almıştır.

Artan online perakende paralelinde, tek kanalda sadece online satışı bulunan markalar çoklu kanal satışlarına yönelerek fiziksel mağazalarda da varlığını sürdürmeyi hedeflemektedir. Bu doğrultuda Evidea yıl sonuna kadar mağaza sayısını artırmayı planlamaktadır. Teknoloji kategorisinden MediaMarkt ise Tekirdağ'da bulunan Tekira AVM'ye giriş yaparak genişlemeyi sürdürmüştür. Yeme-içme kategorisi ikinci dalga ile getirilen kısıtlamalardan en çok etkilenen kategori olmakla birlikte, yılın ikinci yarısında bir nebze toparlanmaya başlaması beklenmektedir. Pandemiden pozitif yönde etkilenen süpermarket ve indirim mağaza zinciri perakendecilerinin büyüme stratejilerini sürdürmeleri beklenmektedir.

Yılın ilk çeyreğinde pazara yeni bir alışveriş merkezi girişi olmazken, toplam arz 13,5 milyon m² ile sabit seviyede kalmıştır. Pazarda inşaatı tamamlanan alışveriş merkezleri mevcuttaki düşük talep nedeniyle kiralama talepleri toplayarak açılış için yeterli doluluğa ulaşmayı beklemektedir.

Yatırım Odağı

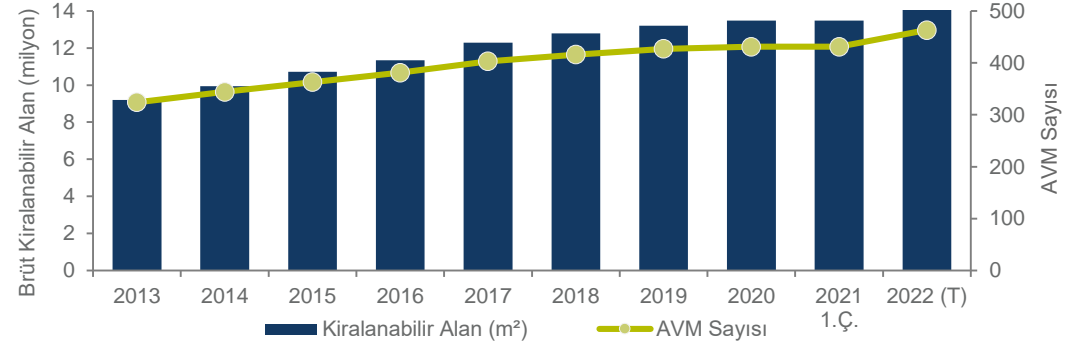
Perakende yatırım faaliyetlerinde yılın ilk çeyreğinde büyük çaplı bir yatırım işlemi görülmezken, artan satılık gayrimenkuller ile birlikte yatırım faaliyetlerinin ivme kazanması beklenmektedir. Pazarda ikincil bölgelerde bankadan satılık gayrimenkuller mevcuttur.

Yılın ilk çeyreğinde, Akfen GYO İstanbul Kadıköy'deki Gar AVM projesini taahhüt eden Fıratcan İnşaat A.Ş.'nin %51'ini 59 milyon lira (6,2 milyon Euro) karşılığında satın almıştır.

Genel Görünüm

- 2020 yılında ortaya çıkan pandeminin en fazla etkilediği sektörlerden biri perakende olmuştur. Ciro ve ziyaretçi sayısı endeksleri 2021 yılının birinci çeyreğinde pandemi öncesi döneme göre kısıtlamaların etkisiyle düşük seviyede seyretmeye devam etmiştir. Buna karşın ziyaretçilerin ziyaret sıklılığını düşürerek tek seferde ihtiyaçlarını tamamlayacak şekilde alışveriş yapıyor olması sepet ortalaması ve kişi başı harcama tutarlarının yükselmesine neden olmuştur. Göstergelerin yılın ikinci yarısı itibariyle kısmen iyileşmesi ve toparlanmanın orta vadede olması beklenmektedir.
- Birleşmiş Markalar Derneğinin Şubat 2021 perakendeci anketine göre pandeminin üstünden tam bir yıl geçmesiyle birlikte, perakendecilerin %57 oranında büyük çoğunluğu alışveriş merkezlerinde mağazalarını azaltırken, %21'i genişleme stratejilerini sürdürmüştür. Alışveriş caddelerinde ise perakendecilerin %54 oranında büyük çoğunluğu mağaza sayısını korumuştur. Perakendeciler mağaza optimizasyonu ile verimli mağazacılık anlayışını benimserken, düşen cirolar karşısında dayanıklılıklarını koruyabilmek için Mart ayı sonunda biten Kısa Çalışma Ödeneklerinin devam etmesini umut etmektedir. Düşen cirolar karşısında alışveriş merkezi yatırımcıları başta ciro kira uygulaması olmaz üzere kiracılarına sundukları indirimleri devam ettirmektedirler.
- 2020 yılında e-ticaret hacminin rekor büyümesi ve genel ticaret içindeki payının %9,8'den %15,7'ye yükselmesiyle tek kanalda satış yapan perakendeciler çoklu satış kanallarına yönelmiştir. Bu yönelmeler fiziksel mağazacılıktan e-ticarete geçişle sınırlı kalmayıp, tek kanalda online satış yapan perakendeciler genişlemelerini fiziksel mağazalarda sürdürme stratejisini benimsemiştir. Çoklu kanal satışlarının 2021 yılının ilerleyen dönemlerinde de artarak büyüyeceği öngörülmektedir.
- Pandemi ile birlikte yeniden şekillenen perakende pazarında dijitalleşme ivme kazanırken, perakendeciler fiziksel mağazalarında teknolojik altyapılarını güçlendirmektedir. Bu eğilim yılın ilerleyen dönemlerinde de sürerek güçlenecektir. Bununla birlikte mülk sahipleri ve yatırımcılar değişen tüketici talebi doğrultusunda daha fazla açık alan, etkileşimli eğlence ve kültür faaliyetleri, yeni sağlık ve güvenlik standartları ile konsept değişimi ihtiyacını ele almalıdır. Perakendede yeniden canlanma, kullanışlı, özgün, hedefe yönelik deneyim sunan konseptlerle şekillenecektir.
- Değişime ayak uyduramayan alışveriş merkezlerinde yeniden fonksiyonlandırma ve pazarda yeniden konumlandırma çalışmalarında artış görülebilir.
- Pazarda artan acil satılık gayrimenkuller nedeniyle yatırımcıların ilgisinin hız kazanması beklenmekte ve satış işlemlerinin hareketleneceği öngörülmektedir.

Yıllara Göre AVM Kiralanabilir Alan ve Sayısı



Rabia Kurban

Kıdemli Danışman, Araştırma
Büyükdere Cd. 13, River Plaza, 15
Levent 34394 İstanbul/Türkiye
Tel: +90 212 334 78 15
rabia.kurban@cushwake.com

Tuğra Gönden

Yönetim Kurulu Başkanı
Büyükdere Cd. 13, River Plaza, 15,
Levent 34394 İstanbul/Türkiye
Tel: +90 212 334 78 00
tugra.gonden@eur.cushwake.com

Bu rapor, Cushman & Wakefield LLP (C&W) tarafından sadece ticari gayrimenkul ile ilgilenen kimseler tarafından bilgi amaçlı olarak kullanılabilir. Raporun hazırlanması amacıyla hazırlanmış olup, özelliklerine bakılmaksızın ve uzman görüşü alınmadan herhangi belirli bir mal veya işlem için karşılaştırma amaçlı kullanılmamalıdır. Söz konusu bu yayın piyasalar ya da kaynak gösterilen piyasalardaki gelişmeler hakkında kapsamlı bir açıklama yapma amacıyla hazırlanmamıştır. Bu rapor, C&W tarafından güvenilirliğine inanılan kamuya açık kaynaklardan yararlanılmış bilgileri içermekte olup, söz konusu veriler kesin olarak doğrulanmamış olduğundan raporun doğru ve eksiksiz bilgiler içerdiği garanti edilmemektedir. İşbu raporda yer alan bilgilerin herhangi birinin doğruluğu veya eksiksizliği konusunda açık veya zımni hiçbir garanti veya taahhüt verilmemektedir. C&W bu bağlamda raporun içeriğini okuyan kimselere veya herhangi bir üçüncü tarafa herhangi bir sorumluluk üstlenmeyecektir. İşbu raporda verilen tüm fikirler değişiklik gösterebilir. Raporun tamamı veya kısmen çoğaltılabilmesi C&W'in önceden yazılı iznine tabi olacaktır. C&W ya da ilgili herhangi bir şirket tarafından daha fazla bilgilendirme mesajları almak istemiyorsanız, kişisel bilgileriniz ile birlikte konu kısmına "Unsubscribe" yazarak unsubscribe@eur.cushwake.com adresine e posta gönderebilirsiniz. ©2021 Cushman & Wakefield LLP. Tüm hakları saklıdır.

Cushman & Wakefield Hakkında

Cushman & Wakefield, ticari gayrimenkul hizmetleri alanında, müşterilerine insanların çalışma, alışveriş yapma ve yaşama şekillerini değiştirmelerinde yardımcı olan global bir lider. 60 ülkede bulunan 400 ofis ve 50.000 çalışanı ile şirket, dünyanın dört bir yanında kullanıcı ve yatırımcılara önemli değer sağlayan kapsamlı yerel ve global bilgiler sunmaktadır. Cushman & Wakefield, kiralama, varlık hizmetleri, sermaye piyasaları, tesis yönetim hizmetleri, global kullanıcı hizmetleri, yatırım yönetimi, kiracı temsilciliği ile değerlendirme ve danışmanlık ana faaliyet alanlarından 2020 yılında elde ettiği 7,8 milyar dolarlık gelire dünyanın en büyük ticari gayrimenkul hizmetleri şirketleri arasında yer alıyor. Daha fazla bilgi için www.cushmanwakefield.com adresini ziyaret edebilir veya Twitter'da [@CushwakeTurkiye](https://twitter.com/CushwakeTurkiye)'i takip edebilirsiniz.

Araştırma Hizmetlerimiz

Cushman & Wakefield tüm dünyada pazar lideri konumundadır. Müşterilerimizin karar verme ve proje uygulamalarını desteklemek ve rekabet güçlerini arttırmak amacıyla, tüm dünyada öncü eğilimlere ilişkin güvenilir, yüksek kaliteli araştırma raporları üretiyoruz. Çeyrek dönem analizleri ve küresel sıralamalar gibi periyodik raporlarımıza ilişkin düzenli güncellemeleri temin edebilirsiniz. C&W, ayrıca mal sahibi, kullanıcı ve yatırımcılara özel ihtiyaçlarını karşılamak üzere özelleştirilmiş müşteri raporları da hazırlamaktadır.

Cushman & Wakefield Araştırma

Araştırma raporlarımızı incelemek için web sitelerimizi ziyaret ediniz.

<http://www.cushmanwakefield.com>

<http://www.cushbakisi.com/>